



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**+FUNDAMENTOS**

La ley provincial n° 3483 (Régimen de Catastro Provincial) regula el catastro territorial de la Provincia de Río Negro, definido éste como el registro del estado parcelario de los inmuebles de la jurisdicción.

Desde la sanción de la norma (diciembre de 2000) se han generado situaciones confusas, con motivo de las distintas interpretaciones que sugiere la redacción de varios de sus artículos.

Según el artículo 16 de la norma *"El estado parcelario quedará constituido o verificado por la registración en el órgano de aplicación de los documentos portadores del acto de mensura y se perfeccionará con el asiento de sus constancias en los registros correspondientes"*.

Por su parte el artículo 33 de la norma establece que *"Para la constitución, adquisición o transmisión de derechos reales de expresión territorial sobre un inmueble sin estado parcelario determinado y registrado, se deberá contar con el correspondiente plano de mensura registrado en el organismo catastral"*, consignando a continuación que: *"El Registro de la Propiedad Inmueble no inscribirá instrumentos portadores de tales actos que no cumplan con lo dispuesto por el presente artículo"*.

El artículo 60 de la norma en cuestión se refiere a las *"constancias catastrales preexistentes"* (a la sanción de la norma), imponiendo a los planos de mensura registrados o archivados en el organismo catastral o en el competente al tiempo de su registro, la exigencia de contar con la firma de un *"profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura debidamente identificado"*.

A continuación el artículo 61 establece que *"Los planos de mensura a que hace referencia el artículo anterior se tendrán por válidos para la constitución del estado parcelario, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo II del presente Título y en la reglamentación"*.

Si bien la norma en cuestión ha establecido un sistema novedoso, seguramente acorde con las necesidades actuales del Derecho Registral y el principio de especialidad, los requisitos específicos contenidos en los artículos referenciados, cuyo alcance temporal no queda del todo claro, pueden poner en riesgo situaciones de hecho consolidadas y tenidas por válidas al tiempo de su celebración, bajo el régimen anterior.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

También genera confusión el alcance del artículo 31 de la ley 3483 referido a la verificación de subsistencia del estado parcelario de los inmuebles, como requisito previo a la adquisición, constitución o transmisión de derechos reales.

Particularmente se dan situaciones problemáticas en torno a la registración de documentos que acreditan negocios jurídicos reales celebrados entre particulares, para lo cual la nueva ley exige el correspondiente plano de mensura registrado en el organismo catastral, contrastando ello con la validéz de los Certificados Catastrales oportunamente emitidos.

Seguramente el legislador ha querido regular situaciones a futuro, sin efecto retroactivo y dejando a salvo los derechos adquiridos de los administrados.

Por lo demás, la ley nacional n° 17.801 en su artículo 41 establece que: *"No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro, mediante normas de carácter administrativo o tributario"*.

Sin embargo se suceden día a día reclamos por inscripciones provisionales efectuadas en el Registro de la Propiedad, motivadas por observaciones de la Dirección de Catastro que dan cuentas de la falta de cumplimiento de lo establecido en el artículo 60, inciso 1, c) de la ley 3483, aún existiendo planos protocolizados en el Registro.

La validez y eficacia de las constancias catastrales preexistentes - celebradas bajo el régimen anterior - quedan pues en tela de juicio. Ello, sumado a la incertidumbre que genera la interpretación de tantos otros artículos de la norma en cuestión, torna imprescindible ofrecer a los administrados en lo inmediato, una solución superadora que permita vislumbrar los alcances de la misma.

La situación imperante desalienta el negocio jurídico inmobiliario, genera inseguridad jurídica y malestar en los administrados, lo cual contribuye - contrariamente a la pretensión de cualquier gestión de gobierno- a desprestigiar la imagen de nuestros organismos públicos, exponiendo al Estado Provincial a eventuales reclamos judiciales ante la falta de respuesta de la Administración.

Se propone a través de la presente iniciativa suspender provisoriamente los alcances del artículo



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

60, inciso 1, c) de la ley 3483, estimando como plazo razonable el de noventa (90) días a partir de su sanción.

Se propicia asimismo conformar una Comisión Especial de estudio de la norma en cuestión, integrada por los legisladores de la Comisión de Asuntos Constitucionales, representantes de los Colegios Profesionales (Contadores, Agrimensores y Abogados) y de los Organismos Públicos involucrados (Dirección General de Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble).

Dentro del plazo establecido, dicha Comisión se encargará de determinar el alcance de la ley y su correcta interpretación, elaborando en su caso un proyecto de ley con todas las correcciones y/o modificaciones consensuadas que surjan respecto del articulado de la norma.

Por ello.

**AUTOR:** Ana Ida Piccinini



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

## **LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

### **SANCIONA CON FUERZA DE**

### **LEY**

**Artículo 1°.-** Suspender provisoriamente, por el plazo de noventa (90) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, los alcances del artículo 60, inciso 1, c) de la ley 3483.

**Artículo 2°.-** Conformar una Comisión Especial de Estudio de la ley n° 3483 integrada por los señores Legisladores miembros de la Comisión de Asuntos Constitucionales y Legislación General, dos (2) representantes de cada uno los Colegios Profesionales de Contadores, Agrimensores y Abogados, dos (2) representantes de la Dirección General de Catastro y dos (2) representantes del Registro de la Propiedad Inmueble.

**Artículo 3°.-** Dentro del plazo establecido en el artículo 1°, la Comisión Especial de Estudio de la ley n° 3483, se encargará de determinar el alcance de la ley y su correcta interpretación, elaborando en su caso un proyecto de ley con todas las correcciones y/o modificaciones consensuadas que surjan, respecto del articulado de la norma.

**Artículo 4°.-** De forma.